



Verslag omgevingsdialoog herontwikkeling Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk

datum: 03 november 2023

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging voor herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 11- 13 te Soerendonk is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en andere belanghebbenden. Dit verslag betreft een samenvatting van de omgevingsdialoog.

Inhoud

1. Het planvoornemen
2. Doel en aanpak omgevingsdialoog
3. De omgevingsdialoog
4. Conclusie
5. Bijlagen

1. Het planvoornemen

Op de locatie Dorpsstraat 11-13 in Soerendonk (plangebied) vindt een herontwikkeling plaats. Het voormalige café Maoske en café De Sport zullen worden gesloopt om plaats te maken voor een appartementengebouw met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groene inpassing en waterberging. Het plan omvat 18 appartementen van verschillende groottes en in prijsklassen.

2. Doel en aanpak omgevingsdialoog

Doel van deze omgevingsdialoog is om belanghebbenden te informeren over het voornemen tot herontwikkeling van het plangebied en daarbij;

- enerzijds het draagvlak en de woningbehoefte te toetsen (Dorpsraad en woningzoekenden) en;
- anderzijds om samen met omwonenden te bekijken welke maatregelen binnen het planontwerp mogelijk zijn om de effecten voor de omgeving zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Het doel van de omgevingsdialoog is niet om vanuit alle betrokken partijen een akkoord op het planvoornemen te verkrijgen. Het planvoornemen om een appartementengebouw met 18 eenheden te realiseren is een vast gegeven bij de omgevingsdialoog, evenals de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en beleidsdocumenten waar aan voldaan moet worden. Met dat vertrekpunt is de omgevingsdialoog gevoerd aan de hand van gesprekken en informatieavonden. Bij de omgevingsdialoog zijn de Dorpsraad, woningzoekenden en omwonenden betrokken.

3. De omgevingsdialoog

Zoals onder hoofdstuk 2 toegelicht is een brede groep betrokken bij de omgevingsdialoog. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen per gesprek en informatieavond. Daarna wordt nader ingegaan op de vragen en opmerkingen vanuit de groep omwonenden.

3.1 Omgevingsdialoog

Dorpsraad Zurrik

In oktober 2021 is het planvoornemen en de eerste schetsontwerpen voorgelegd aan de Dorpsraad Zurrik. Door haar betrokkenheid en kennis van het dorp een geschikte partij om het initiatief bij te klankborden, evenals om kennis op te halen over de woningbehoefte in het dorp.





De Dorpsraad was erg positief over de opzet van het plan, de beelden en de visie met betrekking tot het concept en de doelgroep. Het plan sluit volgens hen goed aan bij de woningbehoefte in het dorp.

Informatieavond 1 – omwonenden, geïnteresseerden en woningzoekenden

In mei 2022 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden (deel 1) en voor geïnteresseerden en woningzoekenden (deel 2). In totaal zijn er ca. 80-100 belangstellenden op deze avond geweest. Omwonenden zijn uitgenodigd per brief. Voor deel 2 van de avond is geadverteerd via de Dorpsraad, de dorps-groepsapp en social media.

Deel 1

Het eerste gedeelte van de avond betrof een besloten bijeenkomst voor directe omwonenden van de locatie. Het plan is aan hen gepresenteerd, waarna ruimte was voor dialoog. Er zijn verscheidene vragen en opmerkingen naar voren gekomen, die zich voornamelijk richten op de privacy van omwonenden i.r.t. het plan. Tijdens een nieuwe informatieavond (juli 2022) heeft hierop een terugkoppeling plaatsgevonden. Verder heeft initiatiefnemer aangedragen de groene inrichting van het terrein graag samen met omwonenden af te stemmen, zodat met hen bekeken kan worden hoe met het beplantingsplan de vermeende inbreuk op de privacy zoveel als redelijkerwijs mogelijk beperkt kan worden. Over het algemeen spraken omwonenden uit dat, los van hun persoonlijke situatie, het initiatief goed zou zijn voor het dorp.

Deel 2

Bij het tweede gedeelte van de avond was eenieder die interesse had in het project welkom om een kijkje komen nemen. Vele buurtbewoners, woningzoekenden en anderszins geïnteresseerden hebben hiervan gebruik gemaakt. Er zijn talloze positieve reacties gegeven op het plan. 'Het dorp' juicht het initiatief toe en onderstreept de noodzaak ervan om het dorp leefbaar en bereikbaar te houden voor met name starters en de benodigde doorstroming te bevorderen.

Informatieavond 2 - omwonenden

In juli 2022 is er een tweede informatieavond voor omwonenden gehouden, waarin een terugkoppeling heeft plaatsgevonden op de vragen die tijdens de eerste avond zijn gesteld. Tijdens deze avond is ingezoomd op onderwerpen t.a.v. de privacy van omwonenden; de achtergevel van het gebouw, afstanden en zichtlijnen van en naar omliggende percelen en de landschappelijke inpassing. Verder is verkeersveiligheid aan de orde gekomen en het bestrijden van de Japanse Duizendknoop. Er waren circa 25 personen aanwezig bij deze avond.

Informatieavond 3 - omwonenden

In oktober 2023 heeft er een derde informatieavond voor de omwonenden van het plangebied plaatsgevonden. Daarbij zijn direct omwonenden aangeschreven per mail of brief. Er waren circa 25 personen aanwezig, alsmede de gemeente. Tijdens deze avond is het resultaat van het traject van het afgelopen jaar, waarbij het plan in samenspraak met de gemeente verder is uitgewerkt, gepresenteerd (zie bijlage). Het plan toegelicht, waarbij uitleg is gegeven over het stedenbouwkundig plan, de woningtypen, de beoogde sfeer van de architectuur en het straatbeeld en de aspecten verkeer, parkeren en de groene inpassing. Daarnaast is een dialoog gevoerd over de groene inpassing van het terrein met als voornamelijk doel het ontwerp hiervan zo te realiseren dat inkijk van en naar omliggende percelen wordt beperkt.



3.2 Inhoudelijke reacties doelgroep omwonenden

Navolgend is een samenvatting opgenomen van de meest voorkomende reacties die omwonenden gedurende de drie informatieavonden kenbaar hebben gemaakt. Tevens wordt hierbij aangegeven wat er met deze reacties is/wordt gedaan. In de bijlagen zijn foto's opgenomen van het stedenbouwkundig plan met daarop opmerkingen vanuit omwonenden.

Huidige situatie: omwonenden hebben verzocht of het gebouw beter dichtgetimmerd kan worden en het terrein tevens met bouwhekken afgezet kan worden. Dit in verband met veiligheid en ter voorkoming van ongewenste gasten. De eigenaar heeft toegezegd hier gehoor aan te geven; dit zal op korte termijn worden opgepakt. De bereikbaarheid van de parkeerplaatsen binnen het plangebied zal daarmee komen te vervallen.

Privacy: de meeste opmerkingen die vanuit omwonenden zijn gemaakt hebben betrekking op privacy. De omwonenden die met hun perceel direct aan het plangebied grenzen vrezen voor inkijk vanuit het appartementengebouw. Die vrees richt zich met name op de galerij en de appartementen gelegen op de eerste en tweede verdieping, en tevens de twee balkons die zijn gesitueerd op de kopse kant van het gebouw aan de achterzijde.

Er kan niet voorkomen worden dat er helemaal geen inkijk ontstaat. Maar er zijn een aantal maatregelen getroffen om dit zoveel als mogelijk te beperken/voorkomen:

- Zoals tijdens de laatste presentatie is toegelicht is de hoofdentree verplaatst naar de voorzijde van het gebouw, is het gebouw compacter geworden en is het parkeren gedeeltelijk anders opgelost waardoor er meer ruimte voor groen beschikbaar blijft. Allemaal maatregelen die er mede voor zorgen dat er meer groen (bomen) geplant kunnen worden, wat de privacy ten goede komt;
- Bij de indeling van het gebouw is zowel met de plattegronden als de buitenruimten van de appartementen rekening gehouden met de omgeving. De leefruimten (woonkamer en keuken) en buitenruimten zijn mede om die reden gepositioneerd aan de Dorpsstraat en/of Van Schaiklaan, de slaapkamers juist aan de achterzijde. Er is één type appartement waarbij deze indeling vooralsnog niet mogelijk leek; het appartement met de balkons op de kopse kant. Initiatiefnemer gaat samen met de architect en gemeente onderzoeken of het mogelijk is om het balkon naar de oostelijke zijde van het gebouw te verplaatsen.
- Er is in totaal ca. 650 m² ruimte beschikbaar om groen in te passen; dit concentreert zich met name in de zone tussen het appartementengebouw en het parkeerterrein en de zone tussen het parkeerterrein en omliggende percelen. Door in deze zones bomen te gaan planten zal worden getracht om inkijk te beperken. Omwonenden hebben hier hun input voor geleverd. Deze input wordt verwerkt in een nog op te stellen landschapsplan, welke met de omwonenden gedeeld zal worden.
- In de westelijke gevel van het gebouw zijn een aantal raampartijen opgenomen. Omdat hier geen ruimte is om met groen het zicht vanuit deze ramen te beperken, hebben omwonenden verzocht of deze ramen kunnen komen te vervallen. Initiatiefnemer gaat samen met de gemeente en architect onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de ramen aan deze zijde te beperken. Een volledig gesloten gevel is niet mogelijk, aangezien er zich verblijfsruimten (zoals een slaapkamer) achter enkele van deze ramen bevinden.

Geluid: een enkele omwonende vreest voor geluidsoverlast van met name auto's die parkeren binnen het plangebied (parkeerterrein of de parkeerstrook aan de zijkant van het



appartementengebouw). Dit geluidsaspect wordt meegenomen in het geluidsonderzoek en naar verwachting is de overlast beperkt omdat het om een relatief laag aantal parkeerplaatsen gaat. Zoals door de omwonende opgemerkt kan groen hier ook iets in betekenen; doordat het geluid breekt als het ware. Dit wordt meegenomen in het landschapsplan.

Hittestress en duurzaamheid: een enkele omwonende benadrukt de noodzaak om hittestress te voorkomen en het plangebied zo min mogelijk te verharderen en juist zo groen mogelijk in te richten. Initiatiefnemer en gemeente kunnen zich in deze opmerking vinden en houden daar als vanzelfsprekend rekening mee in het verdere ontwerp. Daarbij opgemerkt dat extra toepassingen zoals groendaken erg kostbaar zijn en in een later stadium volgt of dit haalbaar is voor de herontwikkeling.

Bestaand groen en gebruik grond: een gedeelte van het terrein aan de achterzijde is in de huidige situatie in gebruik als boomgaard door een van de omwonenden. Deze omwonende heeft aangegeven dat hij verwacht dat er, met inachtneming van de inrichtingstekening, enkele bomen behouden kunnen blijven. Hier is initiatiefnemer zeker voorstander van; in de komende periode zal verder geïnventariseerd worden of bomen behouden kunnen blijven. Verder zijn er een tweetal omwonenden die een klein stukje van het plangebied reeds tientallen jaren in gebruik hebben als deel van hun tuin. Initiatiefnemer gaat met deze omwonenden bekijken het eigendom dan dit stukje aan hen over te dragen.

4. Conclusie

De omgevingsdialoog voor herontwikkeling van De Sport – Maoske heeft verspreid over meerdere momenten plaatsgevonden in de vorm van informatieavonden en gesprekken. Al sinds het eerste ontwerp is rekening te houden met de omgeving; onder andere middels de oriëntatie van de plattegronden van de appartementen en de ruimte voor groen. Naar aanleiding van de input zoals verkregen met de omgevingsdialoog en het traject met de gemeente is het ontwerp op onderdelen aangepast om (mede) zoveel als redelijkerwijs mogelijk tegemoet te komen aan de reacties van omwonenden. Het is onmogelijk om een plan te ontwikkelen waar eenieder 100% achter staat en waarin alle belangen bediend worden. Initiatiefnemer hoopt dat de omgevingsdialoog en de planaanpassingen die daaruit voortgekomen zijn hebben geleid tot een plan dat acceptabel is/kan zijn voor omwonenden.

Voor de fase bestemmingsplan is de omgevingsdialoog afgerond. Omwonenden zullen per mail op de hoogte worden gehouden over de voortgang van het project en in een later stadium, wanneer de realisatie dichterbij komt, zal contact opgenomen worden met de omwonenden om nadere afspraken te maken over bijvoorbeeld de erfafscheiding.

5. Bijlagen

- Correspondentiegebied omwonenden
- Uitnodiging
- Reactieformulier
- Foto's opmerkingen omwonenden stedenbouwkundig plan
- Presentatie informatieavond 3

Bijlagen verslag omgevingsdialoog herontwikkeling Dorpsstraat 11 – 13 Soerendonk



Uitnodiging informatieavond omwonenden mei 2022

Betreft : Beoogde herontwikkeling locatie 'Maoske' en 'De Sport'
Datum : 4 mei 2022
Ons kenmerk : F2038- / 22.041

Geachte heer/mevrouw, beste omwonende,

U ontvangt deze brief omdat u direct (aangrenzend) omwonende bent van de locatie Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk, ook wel bekend als het voormalige 'Maoske' en 'De Sport'.

Familie Winters is eigenaar van deze voormalige horecalocatie en voornemens om ter plaatse een herontwikkeling tot woningbouw te realiseren. Het plan daartoe is het realiseren van een woongebouw met appartementen. Okko treedt in opdracht van familie Winters op als gedelegeerd ontwikkelaar en begeleidt voor hen het ontwikkeltraject.

Onderdeel van het ontwikkeltraject is het voeren van een omgevingsdialoog met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden. Daartoe houden we op woensdag 18 mei een informatieavond. Als direct omwonende van de locatie bent u van harte uitgenodigd om hieraan deel te nemen. De informatieavond wordt gehouden in gemeenschapshuis Den Donck. U bent 18 mei vanaf 18.45 uur welkom, rond de klok van 19.00 uur zal er een presentatie worden gegeven. U krijgt dan meer informatie over het woningbouwplan en krijgt de gelegenheid daarop te reageren. Later op de avond is er een vrije inloopavond, bedoeld voor eenieder die geïnteresseerd is in het woningbouwplan en daar graag meer informatie over wenst.

Wij zouden het prettig vinden als u zich aan wilt melden indien u voornemens bent naar de informatieavond te komen. Wij willen u daartoe vragen een e-mail te sturen naar info@okkoproject.nl met daarin uw contact- en adresgegevens.

Heeft u geen interesse in deelname aan de informatieavond, maar wenst u wel op de hoogte te worden gehouden over de ontwikkelingen rondom het beoogde plan? Dat kan. Daartoe willen we u vragen uw contact- en adresgegevens te mailen naar info@okkoproject.nl en daarbij aan te geven dat u zich aan wilt melden voor de nieuwsbrief.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u deze stellen via info@okkoproject.nl of via 040 2376070.

Met vriendelijke groet,
Ook namens Familie Winters,

Okko Projectmanagement

Uitnodiging informatieavond dorpelingen, woningzoekenden en geïnteresseerden mei 2022

Aankondiging lokale krant

Inloopavond herontwikkeling 'Maoske' en 'De Sport'

In het hart van Soerendonk bevinden zich het voormalige 'Maoske' en het naastgelegen 'De Sport'. Een mooie locatie, die reeds lange tijd geen functie meer heeft. Zonde. Zeker gezien de woningnood die ook in Soerendonk duidelijk aanwezig is. Eigenaar van de locatie wil zich hier graag voor inzetten en is bezig met een initiatief om ter plaatse een woongebouw met appartementen te realiseren. Zij laat zich hierbij adviseren en begeleiden door Okko projectontwikkeling en -management. Op woensdagavond 18 mei van 20.00-21.30 uur wordt er in gemeenschapshuis Den Donck een inloopavond gehouden over het woningbouwplan. Dus bent u buurtbewoner, woningzoekende of anderszins geïnteresseerd of nieuwsgierig? Eenieder is van harte welkom om binnen te lopen en een kijkje te nemen. Eigenaar en Okko staan u graag te woord en hopen u 18 mei te mogen verwelkomen in Den Donck.

Reactieformulier omwonenden informatieavond mei 2022

OKKO
PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT



REACTIEFORMULIER OMWONENDEN

Informatieavond herontwikkeling Dorpsstraat 11-13 Soerendonk

1. Wat is uw algemene indruk / reactie op het initiatief?

2. Heeft u suggesties / tips ter verbetering van het initiatief?

3. Indien u graag op de hoogte wilt blijven van de planontwikkeling kunt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief. Vul daartoe onderstaande gegevens in:

Voor- en achternaam:

Emailadres:

Hartelijk dank voor het invullen van dit formulier.

Uitnodiging informatieavond juli 2022

Beste omwonende,

Woensdag 18 mei was u aanwezig bij de informatieavond over de beoogde herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk. Naar aanleiding van de toen gegeven presentatie zijn een aantal vragen gesteld en opmerkingen gegeven. Zoals we na afloop per mail hebben gecommuniceerd, zouden we hierop nog een terugkoppeling gaan geven. Dat willen we doen via een nieuwe informatieavond. Deze vindt plaats op woensdag **6 juli om 19.00 uur** in gemeenschapshuis Den Donck. U bent van harte uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn. Ik verneem graag per mail of u hierbij aanwezig bent.

Met vriendelijke groet,

Uitnodiging informatieavond oktober 2023 mail

Beste omwonende(n),

Via deze weg willen we u graag uitnodigen voor een nieuwe informatieavond over de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 11-13 (voormalig De Sport en Maoske).

Tijdens deze informatieavond nemen we u mee in het traject dat we afgelopen jaar met/bij de gemeente hebben 'bewandeld' en lichten we toe waar we nu staan.

Aansluitend willen we in gesprek gaan over de (groene) inpassing van het terrein aan de achterzijde. Daarvoor zijn alle direct aanwonenden van de locatie uitgenodigd. Om een goede dialoog te kunnen voeren met een niet al te grote groep willen we vragen daarbij met maximaal 1 persoon per huishouden aan te sluiten.

De informatieavond vindt plaats op dinsdagavond **10 oktober om 19.00 uur** in gemeenschapshuis Den Donck. Middels een reactie op deze mail vernemen we graag of u bij de avond aanwezig bent.

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

Uitnodiging informatieavond oktober 2023 brief

Omwonenden herontwikkeling locatie
De Sport en Maoske

Betreft : Informatieavond herontwikkeling locatie 'De Sport en Maoske'
Datum : 4 november 2023

Beste omwonende,

In het kader van de omgevingsdialog vind er op dinsdagavond 10 oktober een nieuwe informatieavond plaats over de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 11-13 (voormalig De Sport en Maoske). Tijdens deze informatieavond nemen we u mee in het traject dat we afgelopen jaar met/bij de gemeente hebben 'bewandeld' en lichten we toe waar we nu staan. U bent van harte uitgenodigd om daarbij aanwezig te zijn.

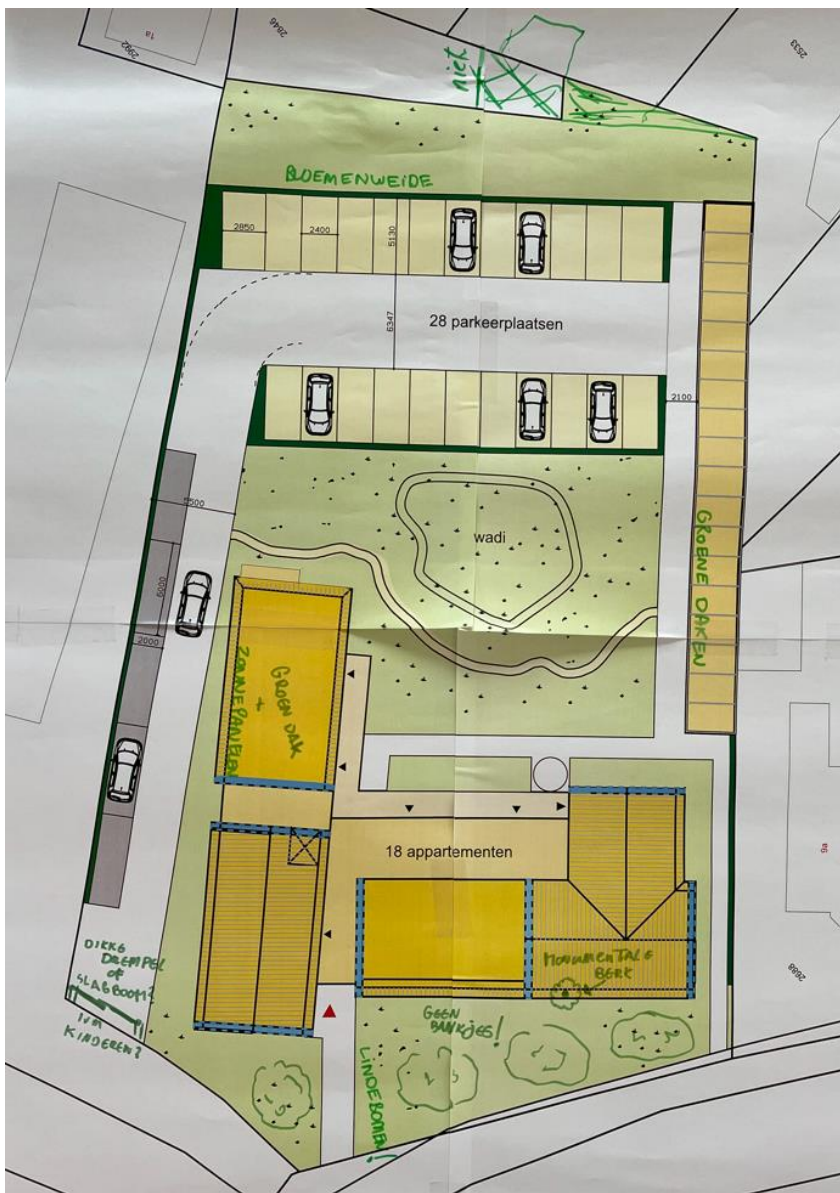
De informatieavond vindt plaats op dinsdagavond **10 oktober om 19.00 uur** in gemeenschapshuis Den Donck.
Wij vernemen graag of u aanwezig bent en willen u vragen dan een mailtje te sturen naar iris@okkoproject.nl.

Met vriendelijke groet,

Okko Projectmanagement

Reacties / input omwonenden informatieavond 3





Mail verslag omgevingsdialogo omwonenden oktober 2023

Beste omwonende(n),

Dank voor uw deelname en bijdrage aan de omgevingsdialogo rondom de herontwikkeling van de locatie De Sport – Maoske te Soerendonk.

Als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie hebben we een verslag gemaakt van de omgevingsdialogo. Dit verslag ontvangt u in de bijlage van deze mail.

Het verslag is opgesteld aan de hand van de gemeentelijke richtlijnen en omvat onder meer een samenvatting van de informatieavonden, de reacties van omwonenden en ons antwoord op wat er met de reacties is/wordt gedaan. We hebben getracht alle reacties die we hebben ontvangen in het verslag te bundelen en aan de orde te stellen. Het verslag is geanonimiseerd omdat deze, als onderdeel van het bestemmingsplan, openbaar wordt gemaakt.

Wij willen u vragen het verslag door te lezen en per mail te bevestigen of de inhoud van het verslag akkoord is of dat u hier wellicht nog iets in mist of vindt dat zaken onjuist staan beschreven. Met een akkoord bedoelen we niet dat u akkoord hoeft te zijn met het planvoornemen. We bedoelen hiermee de inhoud van het verslag en de vraag of de door u gegeven input correct is vertaald in dit verslag.

Tot slot. Zoals in het verslag ook wordt vermeld zullen wij u (voornamelijk per mail) blijven informeren over het project op de momenten dat er nieuws te delen is. Zo zullen we jullie gaan informeren over de bestemmingsplanprocedure en op het moment dat we een landschapsplan kunnen delen. Daarnaast nemen we in een later stadium van de ontwikkeling contact op om zaken zoals de erfafscheiding nader af te stemmen met elkaar. Verder zijn we uiteraard per mail of telefoon bereikbaar.

Wij kijken terug op een prettige dialoog en bedanken u voor uw input.

Ik zie uw reactie op deze mail graag tegemoet. Omwille van het tijdig aanleveren van het verslag bij de gemeente zou ik u willen vragen om uiterlijk 2 november uw reactie kenbaar te maken, waarvoor alvast hartelijk dank.



Herontwikkeling Dorpsstraat 11-13 (Maoske en De Sport)

Informatieavond omwonenden

En dialoog (groene) inpassing achterterrein



Omgevingsdialoog

Oktober 2021	Gesprek Dorpsraad
Mei 2022	Informatieavond 1 omwonenden + informatieavond geïnteresseerden
Juli 2022	Informatieavond 2 omwonenden
Oktober 2023	Informatieavond 3 omwonenden + dialoog inpassing achterterrein



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Huidige situatie

- Leegstand
- Slechte staat
- Niet toekomstbestendig
- Sociale veiligheid
- Sloop onvermijdelijk



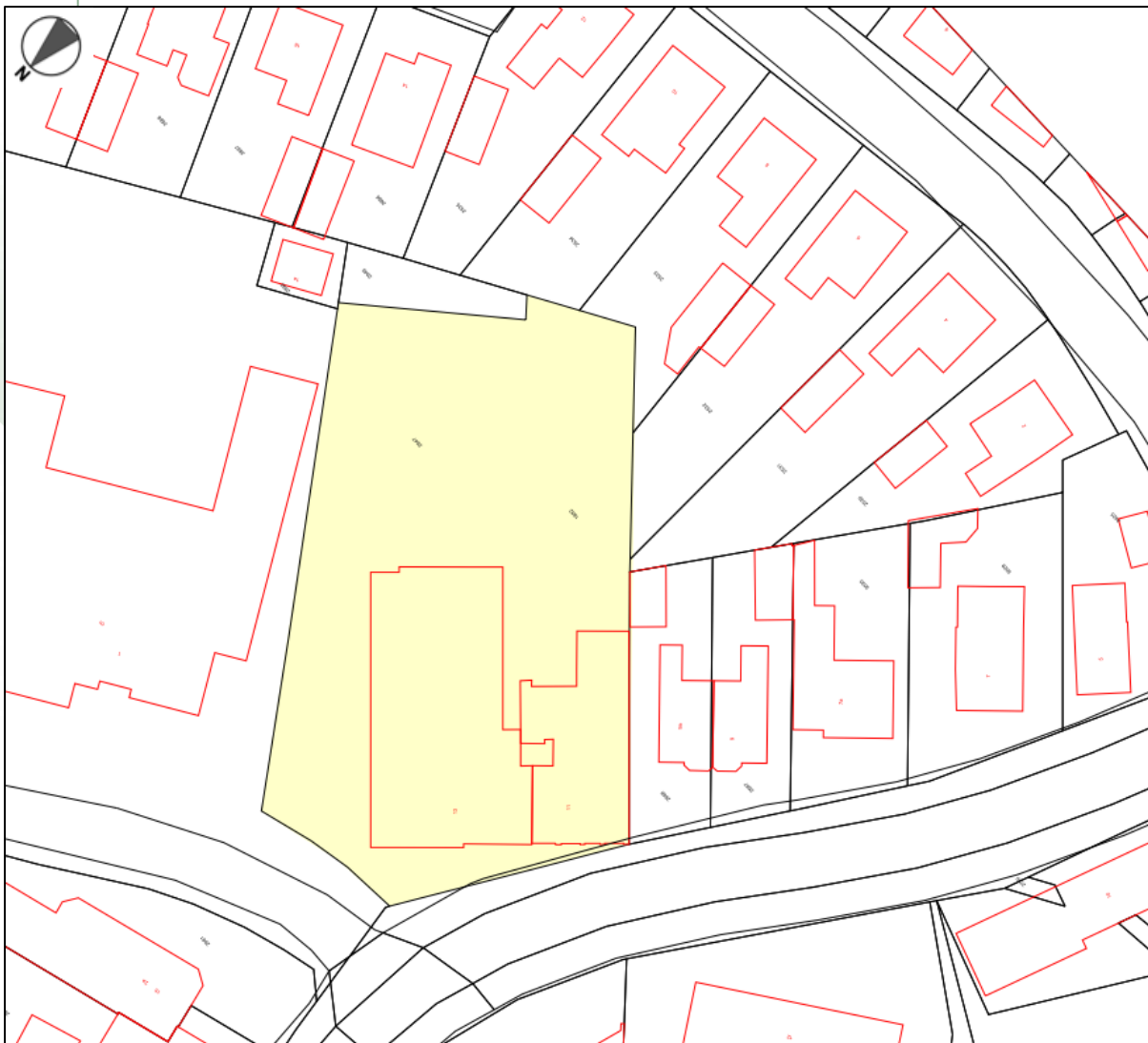


Programma

- Appartementengebouw met 18 appartementen
- Oppervlakte variërend van circa 50 tot 85 m²
- Sociale huur, sociale koop, betaalbare koop en vrije sector koop
- Parkeren op eigen terrein: 28 parkeerplaatsen

OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Plattegrond



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Voorgevel



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Oostgevel



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Achtergevel



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT

Westgevel





3D impressie – zicht Van Schaiklaan



3D impressie straatzijde



3D impressie vogelvlucht



3D impressie achterterrein





Planning

- December 2023
- Kwartaal 2 2024
- Kwartaal 4 2024

Ontwerpbestemmingsplan in procedure
Aanvraag omgevingsvergunning
Start sloop en bouw

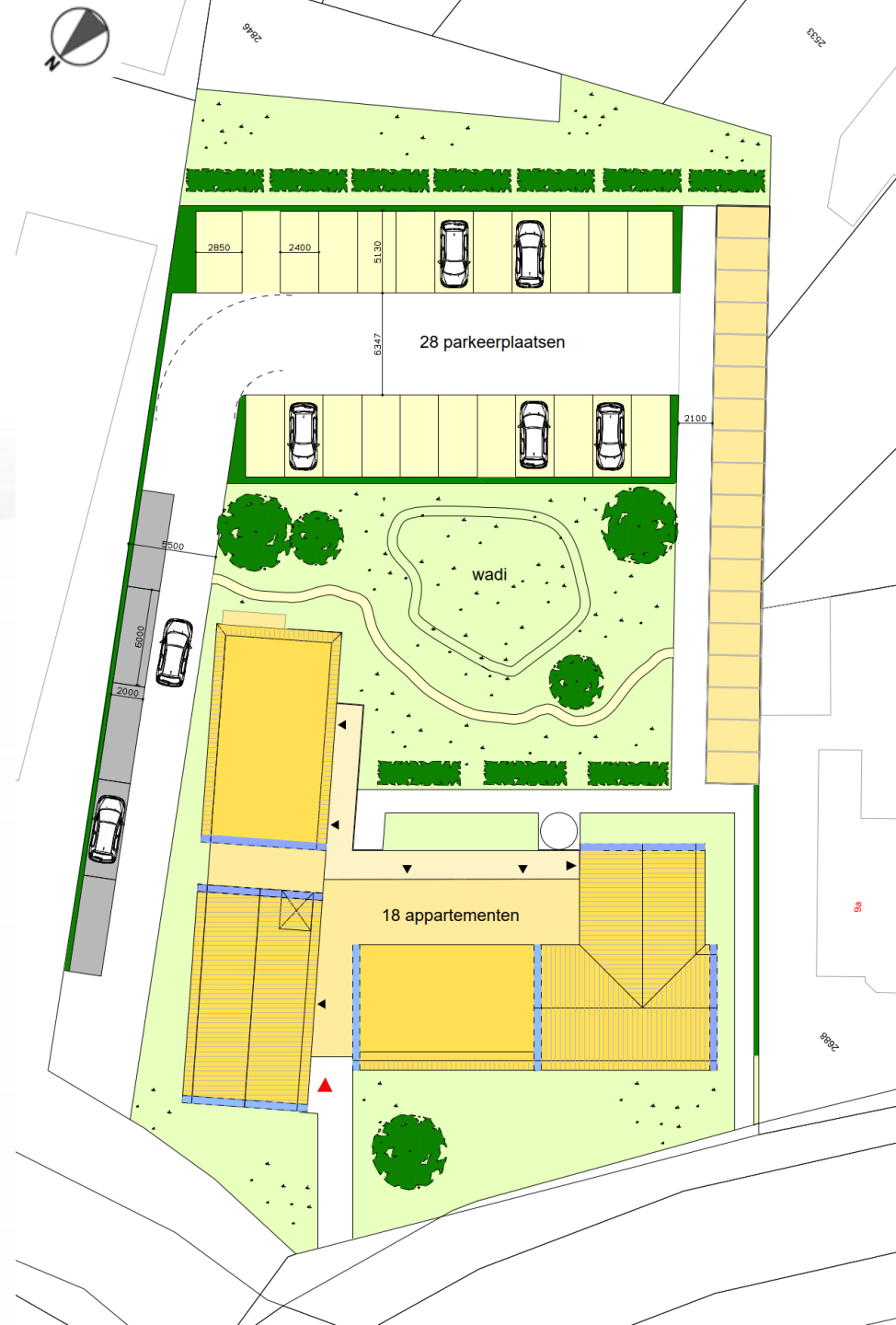


Deel 2 informatieavond

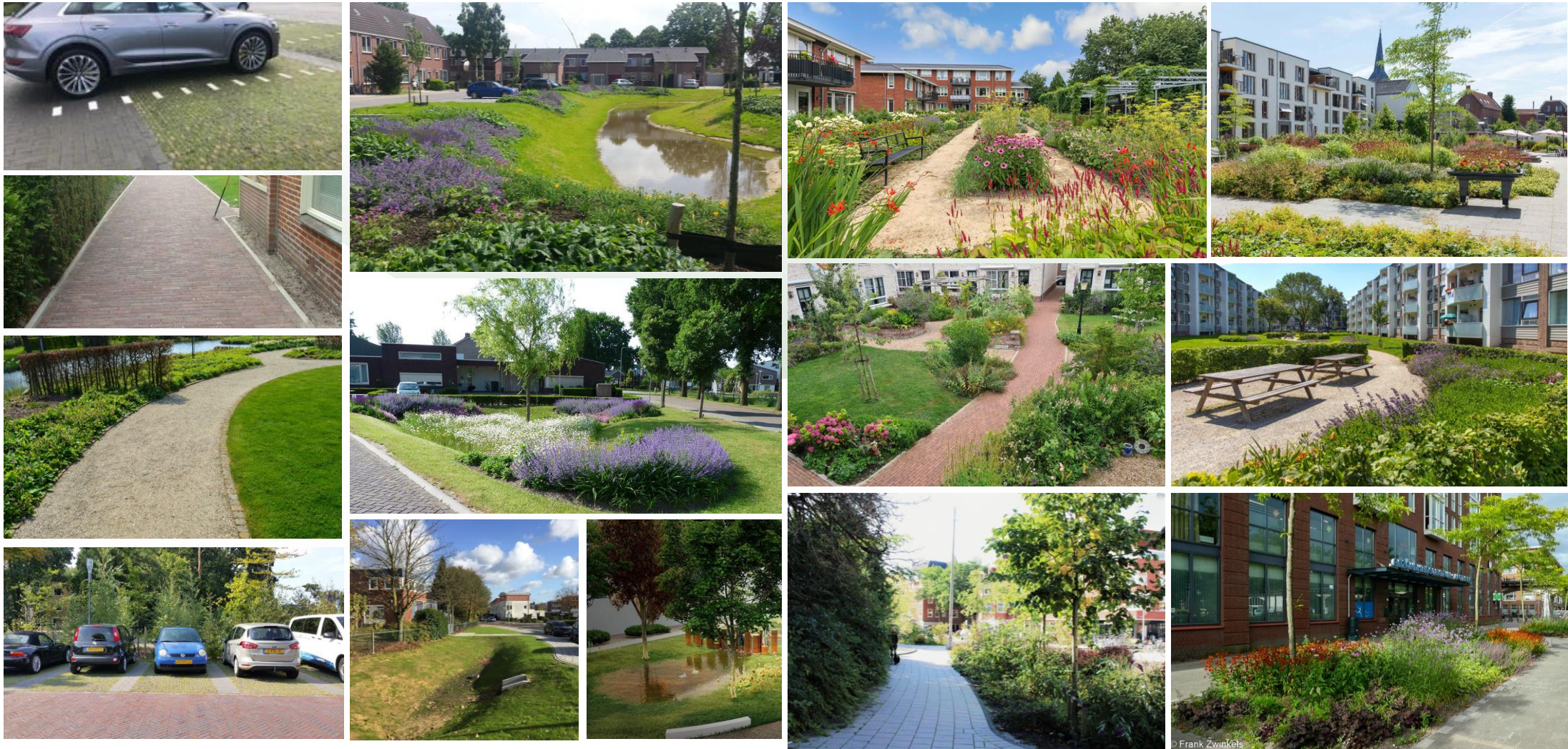
Dialogoog (groene) inpassing achterterrein

Achterterrein

- Parkeren
- Voetpaden
- Bergingen
- Zone waterberging
- Groene inpassing



Referentiekader en beeldkwaliteit



OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT



